

# Résidences Séville

Mémoire présenté à  
l'Office de consultation publique de  
Montréal

23 avril 2009



# TABLE DES MATIÈRES

RÉSIDENCES SÉVILLE

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Introduction                          | 3  |
| Description de la SDC                 | 4  |
| Description du secteur commercial     | 5  |
| Les objectifs du projet               | 7  |
| Impact sur la dynamique commerciale   | 8  |
| Impact sur la dynamique résidentielle | 10 |
| Autres considérations                 | 11 |
| Prise de position de DCV              | 12 |
| Coordonnées                           | 13 |

# INTRODUCTION

## RÉSIDENCES SÉVILLE

La SDC Destination centre-ville présente son mémoire dans le cadre de la consultation publique menée sur le projet des Résidences Séville.

Nous comprenons que le projet propose de construire un immeuble en façade sur la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Chomedey et Lambert-Closse. L'immeuble offrirait des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, des résidences étudiantes aux étages supérieurs ainsi qu'un espace destiné à des fins communautaires.

Consciente des enjeux de revitalisation particuliers dans ce secteur du centre-ville, la SDC Destination centre-ville exprime ici sa position sur ce projet soumis à la consultation publique.



# DESCRIPTION DE DESTINATION CENTRE-VILLE

## RÉSIDENCES SÉVILLE

Organisme à but non lucratif, la Société de développement commercial Destination centre-ville regroupe plus de 8 000 places d'affaires qui emploient environ 300 000 travailleurs au centre-ville. Fondée en 1999, elle constitue la plus grande société de développement commercial (SDC) au Canada et se consacre au développement, à l'amélioration et à la promotion du centre-ville de Montréal.

Entre autres objectifs, la SDC s'applique à améliorer l'image de marque du centre-ville, stimuler son achalandage et dynamiser la vie économique du quadrilatère compris entre l'avenue Atwater et les rues Saint-Antoine, Saint-Urbain et Sherbrooke. Contribuer à faire du centre-ville un endroit propre, sécuritaire et dynamique de classe mondiale où il est agréable d'y travailler, d'y magasiner et d'y vivre fait partie intégrante de nos activités et est au centre de nos préoccupations.

### Actions principales:

- Initiateur d'événements d'envergure tels que *La Ste-Catherine célèbre* (vente-trottoir) et le *Défilé du Père Noël Destination centre-ville* qui attirent respectivement plus de 300 000 personnes annuellement.
  - Promoteur pour le *Festival Mode et Design de Montréal* et partenaire important pour les activités estivales de la rue Crescent.
- Brigade propreté extérieure d'une quarantaine de personnes qui effectue du nettoyage léger tout au long de l'année.
- Diverses interventions physiques telles que la plantation de fleurs, la réalisation de murales artistiques anti-graffitis, la pose de lumières décoratives pour la période des fêtes, etc.
- Éditeur du « city magazine » bilingue *Montréal Centre-ville* qui reflète l'énergie, le talent, la créativité et la réussite des Montréalais. On y trouve des reportages sur la vie urbaine, économique et culturelle du cœur de la métropole ainsi qu'un guide sur les activités, les attraits et les commerces du centre-ville.

Finalement, nous intervenons comme interlocuteur privilégié et porte parole auprès des médias, des autorités tant municipales que provinciales et des principaux intervenants afin d'assurer le développement du centre-ville et de défendre les intérêts de nos membres.

# DESCRIPTION DU SECTEUR COMMERCIAL

SUR LA RUE SAINTE-CATHERINE OUEST

Le territoire d'implantation du projet RÉSIDENCES SÉVILLE bénéficie d'atouts importants:  
Les 74 bâtiments commerciaux du secteur logent 279 entreprises, dont 75 du secteur de la restauration et du divertissement. On y dénombre plus de 5 000 emplois. La population locale de 15 255 personnes établit ce quartier comme un des plus denses de tout Montréal.  
50% des résidents sont du groupe d'âge de 20 à 34 ans.

La Plaza Alexis-Nihon attire plus de 12 millions de personnes à l'intérieur de ses murs, chaque année; Le Forum Pepsi accueille plus de 4 ½ millions de personnes annuellement;  
Le quartier compte plus de 400 chambres d'hôtels, ce qui représente près de 500 000 nuitées annuellement.

Près de 50 000 étudiants, enseignants et employés fréquentent les campus de l'Université Concordia, du Collège Dawson, du Collège LaSalle, du Collège Inter-Dec, du Collège de Montréal et du Collège Herzig, à l'intérieur ou en périphérie du territoire.  
En outre, 26 000 voyageurs débarquent quotidiennement à la porte du territoire via le terminus d'autobus Atwater.

La dynamique commerciale sur la rue Sainte-Catherine est principalement constituée de restaurants bas de gamme à saveur ethnique et de rares lieux de destination tels que le cinéma AMC. Malgré ces atouts, la rue Sainte-Catherine Ouest, entre Atwater et Guy, est au prise avec une problématique particulière.

# DESCRIPTION DU SECTEUR COMMERCIAL

SUR LA RUE SAINTE-CATHERINE OUEST

## PROBLÉMATIQUES DE LA RUE SAINTE-CATHERINE

Ces clientèles potentielles ne trouvent pas actuellement de raisons de fréquenter la rue Sainte-Catherine Ouest. Le pauvre état de cette artère nous invite au contraire à l'éviter.

L'offre commerciale est banale, l'aménagement est en plusieurs endroits détérioré, on observe plusieurs brisures dans la trame commerciale et de nombreux immeubles sont en mauvaise condition. **L'îlot Séville ne fait pas exception et pose un réel problème dans son état actuel.**

Malheureusement, des projets tels que le Faubourg Sainte-Catherine, le Collège LaSalle, l'îlot Séville, le Forum Pepsi et la Plaza Alexis Nihon ont délaissé un rapport étroit à la rue. La piètre qualité des façades fait en sorte que la rue Sainte-Catherine a perdu tout attrait pour le piéton.



# OBJECTIFS DU PROJET

RÉSIDENCES SÉVILLE

Dans un tel contexte, en quoi les objectifs poursuivis par le promoteur sont de nature à contribuer à l'amorce d'une solution ?

## Le promoteur propose d'atteindre 5 objectifs:

- 1 Répondre au manque de résidences pour les étudiants des établissements du quartier.
- 2 Requalifier un site abandonné au centre-ville.
- 3 Servir de catalyseur à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine.
- 4 Soutenir et consolider le développement économique du secteur.
- 5 Soutenir le développement résidentiel du secteur

## Destination centre-ville partage ces objectifs car :

- 1 La demande pour de telles unités d'habitation est réelle, Concordia étant fort mal pourvue à ce chapitre.
- 2 L'îlot Séville préoccupe depuis longtemps Destination centre-ville par son état d'abandon et sa détérioration graduelle
- 3 Un investissement de l'ordre de 100 M\$ aura un effet d'entraînement très positif sur plusieurs propriétés du secteur.
- 4 L'apport de plus de 1 000 nouveaux résidents se traduira par des dépenses à la consommation qui seront bénéfiques pour les commerçants de la rue.
- 5 Cela permettra de loger des résidents habitant présentement dans des tours d'habitation devant être sérieusement rénovées

# IMPACT DU PROJET SUR LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

RÉSIDENCES SÉVILLE

Des investissements immobiliers privés de l'ordre de 100 M\$ seront bénéfiques pour le secteur Ouest de la rue Sainte-Catherine. En proposant un rez-de-chaussée à usage commercial de l'ordre de 30 000 p.c., plusieurs nouveaux commerces pourront s'y installer. Présentement, les brisures et discontinuités dans la trame commerciale ainsi que la mauvaise qualité de nombreux immeubles posent problème à l'expérience du visiteur.

Nous suggérons par ailleurs que les superficies commerciales ne soient pas louées à un seul grand locataire mais plutôt aménagées afin de recevoir entre 6 et 12 locaux destinés à des commerces de proximité (biens et services courants, restauration, etc.) pour que les futurs résidents du projet, la population et les travailleurs du quartier puissent en profiter.

La proposition d'un basilaire de 6 étages est également de nature à créer un cadre propice à une expérience piétonne agréable.





# IMPACT DU PROJET SUR LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

RÉSIDENCES SÉVILLE

En terme d'aménagement, nous proposons que le projet puisse permettre l'installation de terrasses extérieures. Élément indispensable à la qualité de vie d'un quartier, l'aménagement de terrasses face au projet proposé va participer à la création d'une ambiance agréable pour les visiteurs et profitable pour le commerce.

Par ailleurs, nous souhaitons que cette initiative puisse amorcer une série d'installations similaires sur toute la rue Sainte-Catherine.



# IMPACT DU PROJET SUR LA DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE

RÉSIDENCES SÉVILLE

Le projet propose plus de 1 100 places en résidences universitaires. Bien que la demande pour cette clientèle soit importante, et en particulier dans le quartier Concordia, nous proposons d'intégrer une certaine mixité de clientèles à l'intérieur même du projet.

Le centre-ville de Montréal a tout avantage à être habité et ce, non seulement par des populations transitoires mais également par une population plus permanente, ayant la possibilité de développer avec le temps un sentiment d'appartenance au quartier. En misant simplement sur une population transitoire (dont les étudiants font partie), on ne permet pas aux résidents de s'établir plus solidement au centre-ville.

Par conséquent, nous suggérons qu'une proportion de 30 % des unités soit destinée à des occupants propriétaires.



# AUTRES CONSIDÉRATIONS

RÉSIDENCES SÉVILLE

Nous comprenons également que la Ville de Montréal demande qu'une superficie d'environ 6 000 p.c. soit réservée pour un usage communautaire. Sans autre information pour pouvoir évaluer la pertinence d'une telle demande, nous invitons donc la Ville à mener au préalable une étude des besoins auprès des groupes communautaires du quartier Peter-McGill, Une telle évaluation des besoins pourrait d'ailleurs être menée par la Table de quartier Peter-McGill dont c'est justement le rôle.

Au niveau du stationnement, il serait avisé de prévoir en sous-sol des places de stationnement pour les voitures et les vélos en nombre suffisant afin d'éviter que ces véhicules encombrant l'espace public. Trop souvent, les stationnements pour vélos sont insuffisants et les cyclistes n'ont d'autre choix que de les laisser sur les trottoirs, nuisant ainsi au déplacement des piétons. Avec une clientèle principalement étudiante, nous ne saurions trop insister sur cet aspect.

En dernier lieu, et en tout respect pour la viabilité financière du projet, nous invitons le promoteur à intégrer le plus possible des composantes environnementales à son immeuble. Considérant la clientèle visée, il serait en outre très avantageux d'en intégrer le plus possible.

# PRISE DE POSITION

RÉSIDENCES SÉVILLE

Considérant le projet soumis à la consultation publique,  
**LA SDC DESTINATION CENTRE-VILLE APPUIE LE PROJET PROPOSÉ TOUT EN  
FORMULANT LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES:**

- **1** Favoriser l'implantation au rez-de-chaussée de plusieurs commerces de proximité et de restauration.
- 2** Pouvoir aménager sur le domaine public des terrasses suffisamment grandes afin de créer une ambiance agréable et confortable.
- 3** Permettre au promoteur de pouvoir introduire une certaine mixité de clientèles au sein de son projet, notamment en prévoyant 30 % des unités d'habitation à de futurs occupants propriétaires.
- 4** de prévoir en sous-sol suffisamment de cases de stationnement pour les voitures et les vélos, question de libérer le domaine public pour les piétons.
- 5** Faire en sorte que la ruelle derrière l'immeuble n'ait qu'un usage fonctionnel (livraison, enlèvement des ordures, etc.) et qu'elle ne soit pas « attractive » pour les piétons, question de favoriser l'achalandage sur la rue Sainte-Catherine.
- 6** Mandater la Table de quartier Peter-McGill afin qu'elle réalise une juste évaluation des besoins en espaces auprès des groupes communautaires du secteur.



# COORDONNÉES

RÉSIDENCES SÉVILLE

Destination centre-ville  
2000 rue Peel, suite 580  
Montréal, Québec



Contact : M. André Poulin  
Directeur général  
514-398-9438, poste 224  
[apoulin@destinationcentreville.com](mailto:apoulin@destinationcentreville.com)

Crédits photographiques :  
Destination centre-ville  
<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P35/3j.pdf>